

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº <u>8868</u>

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 3

Cuentas Anuales
al 31 de diciembre de 2004
e Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio 2004,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 3, por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 3, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 28 de abril de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003, en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora del mismo podrá proceder a su liquidación anticipada si el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización fuese inferior al 10% del saldo inicial (87.147 miles de euros). Al 31 de diciembre de 2004, el importe de las mencionadas participaciones ascendía a 9.665 miles de euros, siendo intención de los Administradores de su Sociedad Gestora realizar dicha liquidación anticipada con fecha 18 de octubre de 2005 (véase Nota 4). Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2004 se han preparado de acuerdo con el principio de "empresa en funcionamiento". No obstante lo anterior, dada la composición y naturaleza de los activos y pasivos del Fondo al 31 de diciembre de 2004, el efecto de aplicar el principio contable de "empresa en liquidación" en la preparación de las mencionadas cuentas no sería significativo.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 3, al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión del ejercicio 2004 adjunto contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2004. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

DELOITTE
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692

Germán de la Fuente
25 de abril de 2005

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2005 Nº A1-005930
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

**Fondo de Titulización Hipotecaria,
U.C.I. 3**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2004**

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 3

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003 (*)	HABER	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003 (*)
DEBE					
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria	266	433	Intereses de participaciones hipotecarias	575	885
Intereses del préstamo subordinado (Nota 7)	21	26	Otros ingresos financieros	56	60
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) (Nota 10)	556	432	Intereses de demora	-	1
	843	891	Ingresos Extraordinarios	-	119
GASTOS GENERALES (Nota 11)	12	13	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) (Nota 10)	266	-
COMISIONES DEVENGADAS				897	1.085
Comisión variable	16	-			
Comisión de administración y otras	26	36			
	42	36			
GASTOS EXTRAORDINARIOS	-	145			
TOTAL DEBE	897	1.085	TOTAL HABER	897	1.085

(*) Presentada, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 3

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1, 2 Y 3)
(Miles de Euros)

ACTIVO	2004		2003 (*)		PASIVO	2004		2003 (*)	
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:					PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 7)		650		715
Participaciones hipotecarias (Nota 4)	9.666	13.134	13.134		EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:				
	9.666	13.134			Bonos de utilización hipotecaria (Nota 8)	10.168	14.160	14.160	
						10.168	14.160		
OTROS CRÉDITOS (Nota 5)				74	OTRAS DEUDAS (Nota 9)		153		222
TESORERÍA (Nota 6)	1.244								
TOTAL ACTIVO	10.961	15.097	15.097		TOTAL PASIVO	10.961	15.097	15.097	

(*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2004.



Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 3

Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2004

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 3 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 24 de febrero de 1997, al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 87,15 millones de euros (serie A, de 84,44 millones de euros y, serie B, de 2,71 millones de euros – véase Nota 8). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 27 de febrero de 1997, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora") (Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,1% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a la sociedad emisora de las mismas, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, UCI). UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 18 de enero, 18 de abril, 18 de julio y 18 de octubre de cada año) del 0,1% anual sobre el valor nominal de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortizar y una cantidad variable, que se devengará el 31 de diciembre de cada año, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo de cada ejercicio.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banco Santander Central Hispano, S.A. UCI actuará como depositario de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo de 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Además, el Real Decreto 2818/1998, de 18 de diciembre, por el que se modifica el Capítulo II del Título IV del Reglamento del Impuesto de Sociedades (Real Decreto 538/1998, de 14 de abril), en su art. 57, letra k), excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada alguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a la operativa del Fondo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2004 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo (véase Nota 1).



b) Principios contables y criterios de valoración

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

c) Empresa en funcionamiento

Según se indica en la Nota 4, es intención de la Sociedad la liquidación anticipada del Fondo con fecha 18 de octubre de 2005. No obstante, las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el principio de "empresa en funcionamiento" dado que el efecto de aplicar el principio de "empresa en liquidación" no sería significativo, teniendo en cuenta la composición y naturaleza de los activos y pasivos del Fondo.

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

A continuación, se describen los principios de contabilidad y los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

a) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por las participaciones hipotecarias vencidas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 8, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de las participaciones hipotecarias a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de las participaciones hipotecarias por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de vencimientos ni de las participaciones hipotecarias ni de los bonos de titulación hipotecaria.

c) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el ejercicio 2004 se han equilibrado los ingresos y gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuestos de Sociedades.

d) Permuta financiera de intereses

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir, básicamente, el riesgo de tipo de interés.

El Fondo registra estas operaciones en función del resultado neto de cada liquidación efectuada. Los resultados netos, negativos o positivos, de cada liquidación se cargan o se abonan, en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos Financieros" o "Ingresos Financieros", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias, registrándose el importe neto pendiente de cobro o pago, según su signo, en el epígrafe "Otros Créditos" u "Otras Deudas" del balance de situación.

4. Participaciones hipotecarias

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de fecha 24 de febrero de 1997, adquirió participaciones hipotecarias por un importe de 87.146.770,77 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por cada préstamo en los que



tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento del saldo de este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2004 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2003	13.134
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrada	(1.638)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada	(3)
Amortizaciones anticipadas	(1.828)
Saldo a 31 de diciembre de 2004	9.665

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior a 8.715 miles de euros, equivalente al 10% de su importe inicial. Es intención de la Sociedad Gestora efectuar la liquidación anticipada del Fondo en la fecha de pago del 18 de octubre de 2005. Las amortizaciones de principal de las participaciones hipotecarias previstas para el ejercicio 2005 ascienden a 9.665 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2004 ha sido del 5,05%.

A 31 de diciembre de 2004 no había principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios. Las cuotas vencidas y no cobrada de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 5).

5. Otros créditos

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	45
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad inferior a tres meses	5
Con antigüedad inferior a tres meses	2
	52

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida y las características de los préstamos, no se considera necesaria la constitución de fondo alguno en concepto de provisión para insolvencias.

6. Tesorería

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a dos cuentas corrientes ("cuentas de tesorería") financieras abiertas a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A. y en ABN Amro Bank, por

importes a 31 de diciembre de 2004 de 1.133 y 111 miles de euros, respectivamente, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 7).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander Central Hispano, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta obtendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 4% al tipo de interés medio ponderado de los tipos de interés nominales de las participaciones hipotecarias de los últimos tres meses anteriores a la fecha de pago. Con fecha 19 de enero de 1998, se estableció una remuneración adicional de las cantidades depositadas en la cuenta de reinversión del tipo de interés de las participaciones hipotecarias menos un margen del 0,4% de interés. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banco Santander Central Hispano S.A. no descienda de la categoría A-1+ según la agencia calificadora S&P Ratings Services, tal y como se establece en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Como consecuencia del descenso de la calificación la deuda a corto plazo de Banco Santander Central Hispano, S.A. a A-1 realizado por la Agencia S&P Ratings Services, la Sociedad Gestora trasladó el 23 de diciembre de 1998 el "Fondo de Reserva Principal", cuyo saldo equivale al 1,10% del saldo de las participaciones hipotecarias el día hábil anterior a cada fecha de determinación (véase Nota 7), a ABN Amro Bank, entidad que cumple con los requisitos de calificación establecidos en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos. ABN Amro Bank garantiza para las cantidades depositadas en esta cuenta una rentabilidad anual igual a la que resulte de disminuir en un 0,16% el tipo Euribor a tres meses en euros para los periodos trimestrales que median entre cada una de las fechas de pago.

La rentabilidad media de las cuentas de tesorería en el ejercicio 2004 ha sido del 4,43%.

7. Préstamo subordinado

Banco Santander Central Hispano S.A. y Compagnie Bancaire concedieron al Fondo un préstamo subordinado de 2.398.038,30 euros (1.199.019,15 euros cada uno), destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
3. Dotar dos fondos de reserva (los "Fondos de Reserva"), que se aplicarán en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo. Un Fondo de Reserva Principal por importe de 958.614,31 euros y, un Fondo de Reserva Secundario, por importe de 958.614,31 de euros (Nota 6).

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de incrementar en un 1% el tipo de interés LIBOR a tres meses en euros aplicable a los bonos de la serie B. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 2004, del importe total devengado (21 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 4 miles de euros (véase Nota 9).

El préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); la destinada a financiar los gastos de emisión de bonos se amortiza siguiendo un método de cálculo financiero y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso de los Fondos de Reserva.

La amortización del préstamo está supeditada a que el Fondo tenga liquidez suficiente. Durante el ejercicio 2004 el Fondo ha amortizado 65 miles de euros.

8. Bonos de titulización hipotecaria

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 24 de febrero de 1997, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 562 bonos de



150.253,03 euros cada uno, y, serie B, constituida por 18 bonos de 150.253,03 euros cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (18 de enero, 18 de abril, 18 de julio y 18 de octubre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,11% en la serie A y del 0,50% en la serie B al tipo Libor a tres meses en euros.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 18 de octubre de 2024. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/1992 y en la Escritura de Constitución, el importe de las participaciones hipotecarias pendiente de amortización sea inferior al 10% del inicial;
2. Cuando por razón de algún evento o circunstancia excepcional no previsto en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el equilibrio financiero exigido por la Ley 19/1992 y previsto para el Fondo se viera desvirtuado de forma permanente.

Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en quiebra o su autorización fuera revocada y el depositario de las participaciones hipotecarias no pudiera asumir legalmente, aún de forma transitoria, la función de gestión del Fondo o transcurriese el plazo máximo de un año sin que el depositario hubiese designado una nueva sociedad gestora, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles a la amortización de bonos, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) posterior al 18 de enero de 2001 en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 8% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago posterior al 18 de enero de 2001 en la que la relación anterior sea igual o mayor al 8%, los fondos disponibles para amortización se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 8%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de 871.467,55 euros, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, y así, hasta su completa amortización.

En relación con la amortización de los bonos de la serie B, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjeran cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

1. Que el importe a que asciendan las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 7% del saldo vivo de dichas participaciones hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.
2. Que exista un déficit de amortización, según lo descrito anteriormente, en cuyo caso, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada, igualmente, a la amortización de los bonos de la serie A.



El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria en el ejercicio 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2003	13.109	1.051	14.160
Amortización del 20 de enero de 2004	(1.084)	(87)	(1.171)
Amortización del 22 de abril de 2004	(998)	(80)	(1.078)
Amortización del 18 de julio de 2004	(896)	(11)	(907)
Amortización del 20 de octubre de 2004	(846)	-	(846)
Saldo a 31 de diciembre de 2004	9.285	873	10.158

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2004 ha ascendido al 2,23% para la serie A y al 2,63% para la serie B.

9. Otras deudas

La composición de este saldo de este epígrafe del balance de situación es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización hipotecaria	48
Permuta financiera de intereses (Nota 10)	48
Préstamo subordinado (Nota 7)	4
	100
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (véase Nota 1)	33
Comisión de administración (véase Nota 1)	2
Otros acreedores	19
	53
	153

10. Permuta financiera de intereses (swap de intereses)

El Fondo ha formalizado dos contratos de permuta financiera de intereses, uno para cada serie de bonos A y B (swap de intereses), con Banco Santander Central Hispano, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,45% (véase Nota 4). El principal sobre el que gira este contrato está fijado en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria, según lo acordado en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos. El resultado neto de estos contratos para el ejercicio 2004 ha sido un gasto para el Fondo por importe de 290 miles de euros, que se incluye en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. A 31 de diciembre de 2004 se encontraban devengados y pendientes de pago 48 miles de euros (véase Nota 9).

Morgan Guaranty Trust Company of New York garantiza incondicional e irrevocablemente el cumplimiento de las obligaciones asumidas por Banco Santander Central Hispano, S.A. en el contrato de permuta financiera de intereses de los bonos de la serie A.



11. Gastos generales

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 3 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección por parte de las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios.

Según se indica en la Nota 3-c, en el ejercicio 2004 se han equilibrado los ingresos y gastos del ejercicio, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

13. Cuadros de financiación

A continuación se muestran los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2004 y 2003:

	Miles de Euros	
	2004	2003 (*)
ORÍGENES:		
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	3.469	4.911
Otros créditos	22	45
Saneamiento de pérdidas de ejercicios anteriores	-	145
Tesorería	645	227
Total orígenes	4.136	5.328
APLICACIONES:		
Amortización de préstamos subordinados (Nota 7)	65	83
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	4.002	4.983
Otras deudas	69	262
Total aplicaciones	4.136	5.328

(*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

31

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 3

INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2004

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRESTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de Préstamos:	2.071	462
Saldo Pendiente de Amortizar PH's:	87.146.770,77 €	9.669.851,25 €
Importes Unitarios Préstamos Vivos:	42.079,56 €	20.930,41 €
Tipo de Interés:	9,60%	5,00%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	16,74%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	19,12%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo:	19,66%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida (Principal + Intereses):	3.187,80 €	1.421,44 €	2.845,43 €
Deuda Pendiente Vencimiento:			9.664.600,74 €
Deuda Total:	3.187,80 €	1.421,44 €	9.667.446,17 €

A continuación se incluyen a efectos informativos los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión, a 31 de diciembre de 2004 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):



DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA				
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
28/12/2004 - 31/12/2004	0,68	0,00	1	0,21
1/01/2005 - 30/06/2005	45,08	0,46	15	3,24
1/07/2005 - 31/12/2005	134,52	1,39	35	7,57
1/01/2006 - 30/06/2006	45,61	0,47	8	1,73
1/07/2006 - 31/12/2006	20,94	0,21	4	0,86
1/01/2007 - 30/06/2007	123,52	1,27	16	3,46
1/07/2007 - 31/12/2007	101,73	1,05	8	1,73
1/01/2008 - 30/06/2008	433,60	4,48	32	6,92
1/07/2008 - 31/12/2008	895,31	9,25	58	12,55
1/01/2009 - 30/06/2009	724,32	7,49	35	7,57
1/07/2009 - 31/12/2009	54,33	0,56	4	0,86
1/01/2010 - 30/06/2010	169,48	1,75	10	2,16
1/07/2010 - 31/12/2010	30,52	0,31	2	0,43
1/01/2011 - 30/06/2011	68,73	0,71	2	0,43
1/07/2011 - 31/12/2011	116,55	1,20	4	0,86
1/01/2012 - 30/06/2012	139,90	1,44	5	1,08
1/07/2012 - 31/12/2012	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2013 - 30/06/2013	345,02	3,56	12	2,59
1/07/2013 - 31/12/2013	2.573,07	26,60	87	18,83
1/01/2014 - 30/06/2014	2.232,41	23,08	81	17,53
1/07/2014 - 31/12/2014	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2015 - 30/06/2015	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2015 - 31/12/2015	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2016 - 30/06/2016	47,39	0,49	1	0,21
1/07/2016 - 31/12/2016	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2017 - 30/06/2017	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2017 - 31/12/2017	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2018 - 30/06/2018	19,99	0,20	1	0,21
1/07/2018 - 31/12/2018	243,59	2,51	7	1,51
1/01/2019 - 30/06/2019	528,31	5,46	17	3,67
1/07/2019 - 31/12/2019	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2020 - 30/06/2020	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2020 - 31/12/2020	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2021 - 30/06/2021	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2021 - 31/12/2021	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2022 - 30/06/2022	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2022 - 31/12/2022	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2023 - 30/06/2023	23,56	0,24	1	0,21
1/07/2023 - 31/12/2023	356,50	3,68	9	1,94
1/01/2024 - 15/06/2024	195,19	2,01	7	1,51
Totales:	9.669.851,25	100,00	462	100,00

Fecha vencimiento máxima: 15/06/2024
Fecha vencimiento mínima: 28/12/2004



LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,75 - 2,99	55,89	0,57	3	0,64
3,00 - 3,49	3.191,21	33,00	112	24,24
3,50 - 3,99	3.041,87	31,45	135	29,22
4,00 - 4,49	94,32	0,97	2	0,43
4,50 - 4,99	26,56	0,27	1	0,21
5,00 - 5,49	0,00	0,00	0	0,00
5,50 - 5,99	0,00	0,00	0	0,00
6,00 - 6,49	0,00	0,00	0	0,00
6,50 - 6,99	0,00	0,00	0	0,00
7,00 - 7,49	1.124,08	11,62	63	13,63
7,50 - 7,99	623,88	6,45	37	8,00
8,00 - 8,49	160,69	1,66	16	3,46
8,50 - 8,99	273,39	2,82	20	4,32
9,00 - 9,49	688,33	7,11	42	9,09
9,50 - 9,99	198,39	2,05	12	2,59
10,00 - 11,75	191,24	1,97	19	4,11
Totales:	9.669.851,25	100,00	462	100,00

Tipo interés máximo: 11,75%
 Tipo interés mínimo: 2,75%
 Tipo interés ponderado: 5,00%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
19,70 - 11.999,99	842,30	8,71	143	30,95
12.000,00 - 23.999,99	3.031,18	31,34	168	36,36
24.000,00 - 35.999,99	2.727,15	28,20	93	20,12
36.000,00 - 47.999,99	1.167,48	12,07	28	6,06
48.000,00 - 59.999,99	907,60	9,38	17	3,67
60.000,00 - 71.999,99	390,94	4,04	6	1,29
72.000,00 - 83.999,99	220,52	2,28	3	0,64
84.000,00 - 95.999,99	170,86	1,76	2	0,43
96.000,00 - 107.999,99	99,05	1,02	1	0,21
108.000,00 - 112.710,92	112,77	1,16	1	0,21
Totales:	9.669.851,25	100,00	462	100,00

Saldo vivo máximo: 112.710,92 euros
 Saldo vivo mínimo: 19,70 euros
 Saldo vivo medio: 20.930,37 euros



2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA (BTH'S)

El importe de la emisión asciende a 87.146.755,14 euros y está constituido por 580 Bonos, de 150.253,03 euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (562 Bonos de importe total de 84.442.200,67 euros), y Serie B (18 Bonos de importe total de 2.704.554,47 euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 18 de enero, 18 de abril, 18 de julio y 18 de octubre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 19 de enero

Principal Serie A y B:	
Saldo anterior:	14.159.782,56 €
Amortizaciones Serie A:	1.083.788,04 €
Amortizaciones Serie B:	86.703,62 €
Saldo Actual:	12.989.290,90 €
% sobre Saldo Inicial:	14,91 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	74.571,78 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	6.999,48 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Pago de Fecha 19 de abril

Principal Serie A y B:	
Saldo anterior:	12.989.290,90 €
Amortizaciones Serie A:	998.109,05 €
Amortizaciones Serie B:	79.848,73 €
Saldo Actual:	11.911.333,12 €
% sobre Saldo Inicial:	13,67%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	66.580,14 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	6.274,80 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Pago de Fecha 19 de julio

Principal Serie A y B:	
Saldo anterior:	11.911.333,12 €
Amortizaciones Serie A:	896.137,10 €
Amortizaciones Serie B:	10.853,49€
Saldo Actual:	11.004.342,53 €
% sobre Saldo Inicial:	12,63 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	60.223,92 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	5.687,46 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Pago de Fecha 18 de octubre

Principal Serie A y B:	
Saldo anterior:	11.004.342,53 €
Amortizaciones Serie A:	846.124,69 €
Amortizaciones Serie B:	0,00 €
Saldo Actual:	10.158.217,84€
% sobre Saldo Inicial:	11,66 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	57.054,24 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	5.766,12 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 0,68 años, y de los Bonos de la Serie B de 0,75 años.



Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a LIBOR a tres meses en euros, más un margen del 0,11%, para los Bonos de la Serie A y del 0,5%, para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2004 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
20/10/03-19/01/04	2,2813%	2,3009%	2,6767%	2,7037%
19/01/04-19/04/04	2,2204%	2,2390%	2,6158%	2,6416%
19/04/03-19/07/04	2,1901%	2,2082%	2,5855%	2,6107%
19/07/04-18/10/04	2,2584%	2,2777%	2,6539%	2,6804%
18/10/04-18/01/05	2,2891%	2,3088%	2,6845%	2,7116%

Cif

3. ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

(CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2004

A.- ORIGEN:	5.298.095,90 €
Saldo anterior a 1 de enero de 2004:	1.167.807,13 €
COMISIÓN GARANTIA SWAP SERIE A RETENIDA:	8.866,94 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	3.466.401,14 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	600.718,69 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	54.302,00 €
 B.- APLICACIÓN:	 5.298.095,90 €
1. GASTOS CORRIENTES:	24.460,24 €
2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:	295.287,20 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	258.430,08 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S A:	3.824.158,91 €
5. AMORTIZACIÓN DE BTH'S B:	177.405,84 €
6. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	20.287,20 €
7. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	24.727,86 €
8. INTERÉS PRESTAMOS SUBORDINADOS:	21.554,78 €
9. AMORTIZACIÓN DE LOS PRESTAMOS SUBORDINADOS:	66.026,20 €
10. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	54.359,87 €
11. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA:	(66.025,91) €
12. REMANENTE EN TESORERIA:	597.423,63 €

Cif

C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:

a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA:

1. SALDO ANTERIOR:	155.757,66 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(44.017,27) €
3. SALDO ACTUAL:	111.740,39 €

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

1. SALDO ANTERIOR:	557.185,98 €
2. RETENCIÓN DEL PERÍODO:	(22.008,64) €
3. SALDO ACTUAL:	535.177,34 €

c) REMANENTE EN TESORERÍA:	597.423,63 €
----------------------------	--------------

TOTAL (a + b + c) 1.244.341,36 €



Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2004 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 17 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 29 de marzo de 2005, con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

El Secretario
del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González

D. José Antonio Álvarez Álvarez

D. Marcelo Alejandro Castro

D. Ignacio Ortega Gavara

Dña. Ana Bolado Valle

D. Santos González Sánchez

D. Emilio Osuna Heredia

D. Fermín Colomé Graell

D. Eduardo García Arroyo

D. Francisco Pérez-Mansilla Flores

D. José Antonio Soler Ramos